LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de St. John's

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's, le taux d'inoccupation s'élevait à 2,8 % en octobre 2012, alors qu'il était de 1,3 % un an plus tôt.
- St. John's Est affichait le taux d'inoccupation le plus bas de la RMR, soit 2,2 %.
- La croissance économique qu'a connue la RMR de St. John's a continué d'y soutenir la demande de logements locatifs en 2012.
- Dans les immeubles qu'ont en commun les univers d'enquête d'octobre 2011 et d'octobre 2012, le loyer moyen des logements de deux chambres a augmenté de 4,0 % en octobre cette année et s'est chiffré à 798 $.

Figure 1

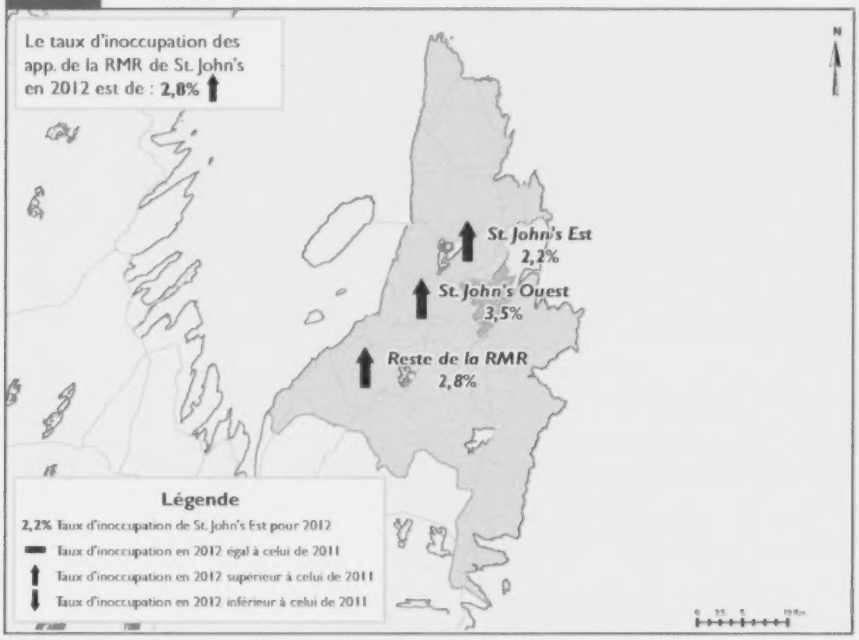


Table des matières

2 Le taux d'inoccupation augmente dans la région de St. John's

4 L'accession à la propriété est difficile pour certains ménages locataires

4 Les jeunes adultes alimentent la demande de logements locatifs

5 La conjoncture économique influe sur le marché locatif

5 Faibles taux de disponibilité

5 Perspectives pour 2013

6 Carte de zone

8 Liste des tableaux

17 Méthode

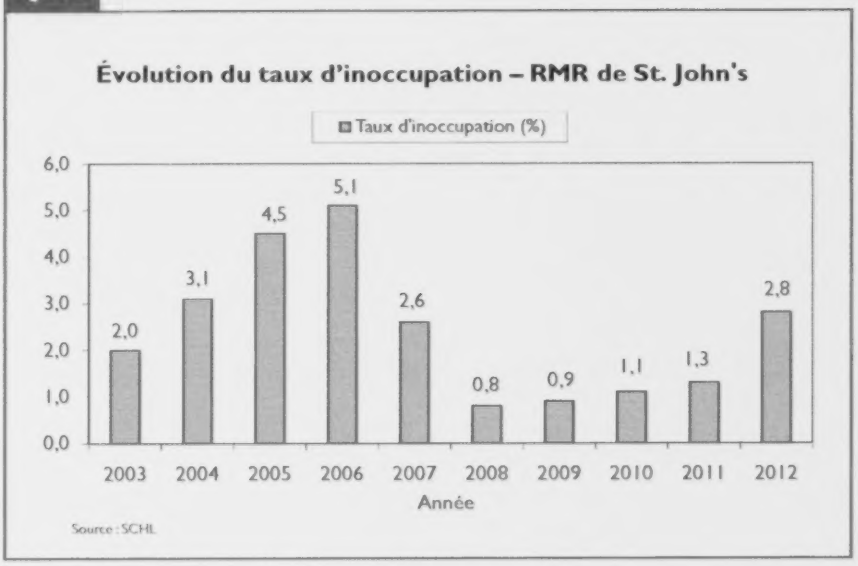
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct. 2011	oct. 2012
Abbotsford	6,7	4,2
Barrie	1,7	2,0
Brantford	1,8	3,5
Calgary	1,9	1,3
Edmonton	3,3	1,7
Gatineau	2,2	3,3
Grand Sudbury	2,8	2,7
Guelph	1,1	1,4
Halifax	2,4	3,0
Hamilton	3,4	3,5
Kelowna	3,0	4,0
Kingston	1,1	1,7
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1,7	2,6
London	3,8	3,9
Moncton	4,3	6,7
Montréal	2,5	2,8
Oshawa	1,8	2,1
Ottawa	1,4	2,5
Peterborough	3,5	2,7
Québec	1,6	2,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,4	2,0
Saint John	5,9	9,7
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,7	5,0
St. Catharines-Niagara	3,2	4,0
St. John's	1,3	2,8
Thunder Bay	1,7	1,1
Toronto	1,4	1,7
Trois-Rivières	3,9	5,2
Vancouver	1,4	1,8
Victoria	2,1	2,7
Windsor	8,1	7,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,2**	**2,6**

Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL.

Figure 2



Le taux d'inoccupation augmente dans la région de St. John's

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's, le taux d'inoccupation des logements est passé de 1,3 % en octobre 2011, à 2,8 % en octobre 2012. Ce taux demeure toutefois relativement bas en regard des années passées. La croissance de la population, de l'emploi et du revenu continue d'attirer des gens dans la région. L'expansion démographique, en particulier, alimente la demande sur le marché locatif, les nouveaux arrivants ayant généralement tendance à louer un logement plutôt qu'à en acheter un. Les prix actuels des habitations et la solidité de l'économie sont d'autres facteurs qui ont favorisé la demande sur le marché locatif en 2012. Cependant, malgré le peu de nouveaux logements sur le marché, ces facteurs positifs de la demande n'ont pas suffi pour empêcher une hausse du taux d'inoccupation. Comme prévu, la concurrence accrue livrée par le marché locatif secondaire, sous la forme d'appartements aménagés en sous-sol, a fait que certains locataires ont délaissé les logements locatifs traditionnels visés par l'Enquête.

L'Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée par la SCHL pendant les deux premières semaines d'octobre a recensé 3 467 appartements d'initiative privée dans la RMR de St. John's. L'Enquête indique que le taux d'inoccupation s'y est établi à 2,8 %. Par comparaison, le taux d'inoccupation à l'automne 2011 était de 1,3 %. C'est maintenant la sixième année de suite que le taux d'inoccupation dans la RMR de St. John's est inférieur à 3 %.

Cette année, le taux d'inoccupation a été égal ou inférieur à 3,5 % dans chacune des zones de l'agglomération de St. John's. Le changement le plus marqué s'est produit dans la zone 2 (St. John's Ouest), où le taux est passé de 1,6 % à l'automne 2011 à 3,5 % un an plus tard. Par ailleurs, il est monté de 0,9 à 2,2 % dans St. John's Est (zone 1) et de 2,3 à 2,8 % dans la zone 3 (reste de la RMR). C'est dans la catégorie des studios que la proportion d'unités vacantes était la plus élevée (4,2 %) et dans celle des appartements d'une chambre qu'elle était la plus basse (2,1 %). Les unités de deux et de trois chambres et plus affichaient un même taux d'inoccupation en octobre, soit 3,0 %.

Le loyer moyen de toutes les tailles

d'appartements a augmenté dans l'ensemble de la région en 2012. Dans les immeubles communs aux enquêtes de 2011 et de 2012, la catégorie des logements de deux chambres est celle où le loyer moyen s'est accru le moins. Les hausses ont été les suivantes : 4,0 % pour les logements de deux chambres ; 4,8 % pour ceux d'une chambre et de trois chambres et plus ; 4,2 % pour les studios. Le loyer moyen, toutes tailles de logements confondues, a enregistré une hausse de 4,2 %.

Les loyers moyens en octobre 2012 étaient les suivants : studios, 611 $; logements d'une chambre, 709 $; logements de deux chambres, 798 $; logements de trois chambres et plus, 854 $. Le loyer moyen de l'ensemble des logements s'établissait à 758 $. L'augmentation continue des loyers moyens depuis 2008 reflète l'accroissement de l'activité dans l'ensemble du marché de l'habitation pendant cette période.

La vigueur de l'économie et du marché de l'habitation de St. John's se sont traduits par un accroissement des investissements des fiducies de placement immobilier dans ce marché au cours des dernières années. Ces fiducies détiennent et continuent d'acheter la plupart des gros immeubles d'appartements dans la RMR de St. John's. Conformément aux prévisions de la SCHL pour le segment des logements collectifs, l'une d'elles a entrepris la construction d'une tour d'habitation à Pleasantville plus tôt cette année, et l'ensemble est toujours en construction. Il s'agit du premier immeuble d'appartements locatifs qui ait été mis en chantier en plus de 25 ans. Puisque les loyers du marché des appartements neufs ont maintenant atteint un niveau qui rend possible la construction de grands ensembles locatifs, on s'attend à ce que la construction d'immeubles de logements destinés à la location accroisse l'offre de logements sur le marché locatif au cours des prochaines années et exerce une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation.

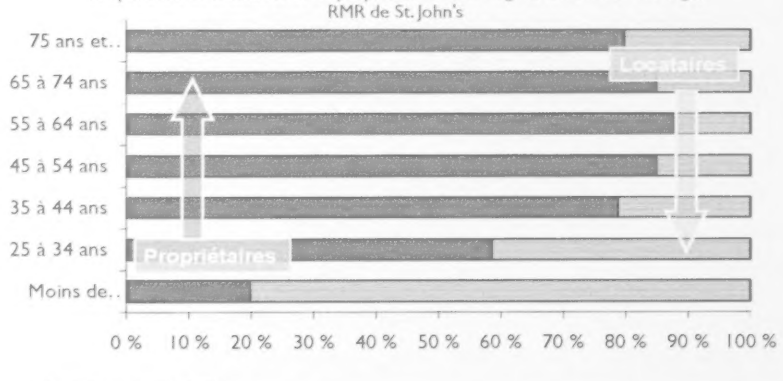
La conjoncture du marché locatif local dépend d'un certain nombre de facteurs. Parmi les facteurs ayant une incidence sur la demande de logements locatifs figurent la conjoncture économique, la situation de l'emploi, l'accroissement de la population et du revenu ainsi que le taux de propriétaires-occupants. Quant à l'offre, elle évolue en fonction des ajouts faits au parc locatif par la construction de logements ou la conversion de locaux existants en appartements. L'offre sera réduite lorsque des immeubles de logements locatifs sont transformés en immeubles de copropriétés ou en hôtels pour séjours prolongés, deux phénomènes qui se sont produits récemment dans ce marché. Plus rarement, des appartements ont été détruits lors d'incendies ou éliminés pour permettre d'autres utilisations du terrain.

Outre l'incidence du parc des ensembles d'au moins trois appartements locatifs, l'offre et la demande subissent les effets de la concurrence exercée par le marché locatif secondaire, lequel a une assez grande importance dans la région de St. John's. Ce marché comprend des maisons individuelles, des jumelés, des maisons en rangée, des duplex ainsi que d'autres habitations dont la plupart sont des logements accessoires (appartements aménagés en sous-sol). De fait, il y a eu une augmentation importante du nombre d'appartements en sous-sol en 2012. En raison du prix des maisons en ce moment, de nombreux acheteurs souhaitent toucher un revenu locatif (762 $ en moyenne) qui atténuera la hausse des charges de remboursement hypothécaire. Le nombre de ménages occupant un logement locatif du marché secondaire dans l'agglomération de St. John's est assez élevé : on estime qu'il atteignait 15 376 en octobre dernier. L'Enquête de 2012 a relevé les loyers moyens suivants dans l'ensemble du

Figure 3

Sur le plan démographique, les jeunes jouent un rôle déterminant dans le marché locatif

Proportions de locataires et de propriétaires selon l'âge du soutien du ménage, RMR de St. John's



Source : Statistique Canada

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

marché locatif secondaire : 631 $ pour les logements d'une chambre, 671 $ pour ceux de deux chambres et 764 $ pour ceux de trois chambres. Fait intéressant pour le marché local : le loyer moyen sur le marché locatif secondaire a atteint 1 084 $ pour les maisons individuelles, 591 $ pour les jumelés, les maisons en rangée et les duplex, et 762 $ pour les autres types d'habitations, lesquelles sont surtout des appartements accessoires (en sous-sol). On trouvera les résultats détaillés de l'Enquête sur le marché locatif secondaire dans les tableaux 5.1 et 5.2.

L'accession à la propriété est difficile pour certains ménages locataires

Le marché de l'habitation de la RMR est resté assez dynamique en 2012, et les prix ont poursuivi leur ascension. Comme le prix MLS® moyen a enregistré un taux de croissance à un chiffre cette année et que le prix moyen était supérieur à 280 000 $, on a vu diminuer l'offre d'habitations existantes à prix relativement abordable pour les locataires souhaitant devenir propriétaires. En effet, la forte activité dans le secteur de la construction résidentielle s'est traduite par la production de logements neufs plus coûteux, dont les prix posent un réel défi aux accédants à la propriété et autres ménages locataires. Fin septembre, le prix moyen des maisons individuelles neuves atteignait environ 387 000 $ alors qu'il était de 347 000 $ douze mois auparavant, une hausse de 40 000 $. En conséquence, certains ménages locataires de la région de St. John's n'auraient pu accéder à la propriété en 2012. Toutefois, la hausse du taux d'inoccupation donne à penser que certains ménages locataires ont réussi à acheter une habitation. Alors que le prix élevé des habitations et la solidité de l'économie soutenaient la demande sur le marché locatif pendant la période d'enquête, d'autres facteurs, notamment les bas taux hypothécaires et la forte croissance du revenu, ont eu un effet contraire, déplaçant la demande de certains ménages locataires vers des logements pour propriétaires-occupants. En outre, on croit que le parc de logements locatifs existants visé par l'ELL, c'est-à-dire celui qui est composé d'ensembles comptant au moins trois logements, a dû faire face à une concurrence accrue en raison de l'augmentation du nombre de logements accessoires en sous-sol.

En 2012, le bassin de locataires potentiels continue d'être alimenté par les jeunes qui quittent le domicile parental ou qui déménagent de collectivités rurales vers la région de St. John's. Un autre facteur a fait augmenter les rangs des locataires éventuels en 2012 : l'arrivée à St. John's d'un nombre important de migrants venus y travailler ou s'y instruire. Ces facteurs ont soutenu la demande d'appartements locatifs ; ils ont de plus contribué au maintien d'assez bas taux d'inoccupation et à une augmentation de 4,2 % du loyer moyen.

Les jeunes adultes alimentent la demande de logements locatifs

Dans le passé, les appartements libérés par les locataires ayant accédé à la propriété étaient ensuite loués par de jeunes adultes (ceux de la tranche d'âge de 18 à 24 ans). En moyenne, environ 80 % des jeunes ménages – c'est-à-dire ceux dont le principal soutien a moins de 25 ans – sont locataires. Ce segment de la population continue année après année d'être un important moteur de la demande de logements locatifs à St. John's.

Un autre facteur qui influe sur le marché locatif local est le retour à St. John's, pour y travailler, de jeunes adultes qui avaient quitté la province pour aller vivre ailleurs au pays ou à l'étranger. Ces personnes ont tendance à louer un logement à leur arrivée, avant de décider d'acheter ou de se faire bâtir une habitation. Comme les emplois dans l'industrie pétrolière ont continué à se multiplier dans la région, nombreux sont les jeunes ingénieurs qui sont venus s'y installer avec leur famille en 2012.

Un grand nombre d'étudiants de la région s'inscrivent à l'université Memorial et dans les collèges locaux, et celle-ci, en particulier, attire des étudiants des autres provinces et de l'étranger. Même si une grande résidence pour étudiants est actuellement en construction sur le campus et pourrait avoir un effet haussier sur le taux d'inoccupation l'an prochain, les logements pour étudiants disponibles en ce moment sont loin de répondre à la demande actuelle. En conséquence, une bonne partie de la demande a débordé sur le marché des logements locatifs d'initiative privée et sur le marché locatif secondaire. S'il est vrai que la nouvelle résidence devrait contribuer à atténuer quelque peu le problème, cette situation a accru la demande sur le marché locatif local au cours des dernières années, à un point tel que certains étudiants sont incapables de trouver un appartement. On estime donc que la dynamique créée par les jeunes adultes constitue un facteur clé de la conjoncture du marché locatif de St. John's en 2012.

La conjoncture économique influe sur le marché locatif

La conjoncture économique favorable que connaît la région de St. John's continue de soutenir la demande de logements locatifs en 2012, de sorte que les loyers ont augmenté et que le taux d'inoccupation est resté assez bas. La production de pétrole en mer et la longue liste de gros projets d'investissement dans les diverses régions de la province ont une fois de plus engendré une vive activité économique et soutenu l'ensemble du marché de l'habitation. Le pétrole contribue encore au PIB de la province à hauteur d'environ 40 % et fournit à peu près le tiers des recettes du gouvernement provincial. Au nombre des indicateurs économiques pour 2012 figurent une forte hausse de l'emploi et des revenus, une croissance démographique positive et une augmentation des ventes au détail ainsi que des ventes de véhicules automobiles.

La diminution naturelle de la production pétrolière au large des côtes et les travaux de remise en état de plates-formes pétrolières limiteront quelque peu la progression du PIB en 2012. Cependant, les importantes redevances que touche la province sur la production pétrolière continueront de favoriser une hausse des dépenses du gouvernement provincial, lesquelles soutiendront les travaux d'infrastructure et atténueront le repli attendu du PIB. On prévoit également qu'un certain nombre de projets supplémentaires dans le secteur des ressources naturelles et des mines favoriseront la croissance économique cette année.

La croissance de l'emploi et de la population active, qui a atteint des niveaux records en 2012, et le taux de chômage demeuré très bas ont contribué au maintien de bas taux d'inoccupation et à la hausse des loyers. La vitalité du marché du travail continue de pousser à la hausse les revenus et les salaires hebdomadaires moyens, de sorte que les ménages locataires peuvent plus facilement payer leur loyer mensuel. Dans l'ensemble, le revenu des particuliers continue de croître à un taux annuel moyen d'environ 5 %. La vigueur de ces grands paramètres économiques a soutenu le marché local de l'habitation cette année encore et, bien que le taux d'inoccupation des unités locatives ait monté à 2,8 %, il reste bas et sera soutenu par la croissance économique continue à laquelle on s'attend.

Faibles taux de disponibilité

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre, le taux de disponibilité a été égal ou inférieur à 4,2 % dans toutes les catégories d'appartements, selon la taille, au cours des douze derniers mois. Le taux de disponibilité global a augmenté par rapport à 2011, passant de 1,8 à 3,3 %. Les différents pourcentages se situent entre 2,4 % (logements d'une chambre) et 4,2 % (studios). Les unités de deux chambres affichaient un taux de disponibilité de 3,6 % et celles de trois chambres et plus, un taux de 3,7 %. Sont considérés comme disponibles les logements vacants ainsi que ceux dont les occupants ont donné ou reçu un avis de déménagement mais pour lesquels aucun nouveau bail n'a été signé. Les taux de disponibilité donnent une idée un peu plus précise des tendances à court terme de l'offre de logements locatifs vacants.

Perspectives pour 2013

Malgré la hausse du taux d'inoccupation cette année, on s'attend à ce que le marché locatif demeure relativement tendu en regard des années passées. L'activité économique de la région de St. John's aura encore un effet positif sur son bilan migratoire en y attirant des travailleurs d'autres régions de la province et du pays ainsi que de l'étranger. En outre, le prix relativement élevé des habitations continuera de ralentir le mouvement d'accession à la propriété. L'Université Memorial et les collèges locaux continueront d'attirer des étudiants de la région et de l'étranger, lesquels optent habituellement pour la location d'un logement. Pour la première fois en plus de 25 ans, on investit dans la construction d'immeubles d'appartements. Ces investissements et la concurrence accrue livrée par le marché locatif secondaire, sous la forme d'appartements aménagés en sous-sol, feront croître petit à petit l'offre d'appartements et créeront vraisemblablement des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation. Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles d'au moins trois logements locatifs visés par l'Enquête (ce qui exclut les constructions comprenant deux logements) devrait croître et atteindre 3,5 % en 2013. Ce taux d'inoccupation demeurant assez bas, la demande continuera d'exercer une pression à la hausse sur le loyer moyen. Ainsi, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres devrait monter à 825 $ en 2013.

RMR de St. John's
N
Pouch Cove
Flatrock
Bauline
Torbay
Logy Bay-Middle Cove-Outer Cove
Portugal Cove-St. Philip's
St. John's
Mount Pearl
Paradise
Conception Bay South
Petty Harbour-Maddox Cove
Bay Bulls
Witless Bay
ZONES
01 - St. John's Est
02 - St. John's Ouest
03 - Reste de la RMR
Frontières municipales *
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
0 1.25 2.5 5 7.5
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE ST. JOHN'S	
Zone 1	La zone **St. John's Est** correspond à la portion Est de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis la rue Sudbury au sud sur l'avenue Bennett jusqu'au chemin Freshwater au nord; vers le nord-ouest sur l'avenue Empire jusqu'à la rue Prince Philip; vers l'est jusqu'au chemin Portugal Cove; vers le nord sur Portugal Cove jusqu'à Major's Path; vers l'est sur Major's Path jusqu'au chemin Torbay; vers le nord sur Torbay jusqu'à la rue Stavanger; vers l'est sur Stavanger, qui devient Snow's Lane, jusqu'au chemin Logy Bay. La zone comprend tous les secteurs du centre-ville de St. John's, notamment Pleasantville, Quidi Vidi et Outer Battery.
Zone 2	La zone **St. John's Ouest** correspond à la portion Ouest de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis l'angle de la rue Prince Philip et du chemin Allandale, vers l'ouest sur Prince Philip jusqu'au chemin Thorburn, vers le nord sur Thorburn jusqu'à la route Outer Ring; vers le sud sur l'avenue Bonaventure jusqu'à l'avenue Elizabeth, vers l'ouest jusqu'à l'angle des chemins Blackmarsh et Topsail; au sud-ouest par le chemin Brookfield à l'angle du chemin Pearltown. Comprend également les deux côtés du chemin Kenmount jusqu'à l'angle de l'avenue Mount Carson.
Zones 1-2	**Ville de St. John's**
Zone 3	Le **reste de la région métropolitaine de recensement (RMR)** comprend la ville de Mount Pearl, les municipalités de Paradise, Conception Bay South, Logy Bay-Middle Cove-Outer Cove, Bauline, Bay Bulls, Flatrock, Petty Harbour-Maddox Cove, Pouch Cove, Torbay, Portugal Cove-St. Philips et Witless Bay. Elle comprend également la portion restante de la ville de St. John's communément appelée Goulds.
Zones 1-3	**RMR de St. John's**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - St. John's Est	3,0	6,0	0,4	2,4	0,6	1,5	0,8	0,0	0,9	2,2
Zone 2 - St. John's Ouest	0,6	1,9	1,9	2,2	1,6	4,4	2,0	4,4	1,6	3,5
Ville de St. John's (zones 1-2)	1,9	4,2	1,1	2,3	1,1	3,0	1,4	2,0	1,2	2,8
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	2,2	0,7	1,4	3,3	5,0	6,7	2,3	2,8
St. John's (RMR)	**1,9**	**4,2**	**1,2**	**2,1**	**1,1**	**3,0**	**2,1**	**3,0**	**1,3**	**2,8**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - St. John's Est	554	576	684	724	783	807	869	916	730	762
Zone 2 - St. John's Ouest	642	672	661	710	784	818	861	884	743	781
Ville de St. John's (zones 1-2)	583	610	673	718	784	813	865	902	736	771
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	624	657	626	631	660	679	630	650
St. John's (RMR)	**583**	**611**	**666**	**709**	**771**	**798**	**819**	**854**	**725**	**758**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - St. John's Est	202	204	512	535	777	777	125	126	1 616	1 642
Zone 2 - St. John's Ouest	155	153	431	430	802	800	101	100	1 489	1 483
Ville de St. John's (zones 1-2)	357	357	943	965	1 579	1 577	226	226	3 105	3 125
Zone 3 - Reste de la RMR	6	6	148	142	143	138	57	56	354	342
St. John's (RMR)	**363**	**363**	**1 091**	**1 107**	**1 722**	**1 715**	**283**	**282**	**3 459**	**3 467**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - St. John's Est	3,0	6,0	0,4	2,6	0,9	1,9	3,3	0,8	1,2	2,6
Zone 2 - St. John's Ouest	1,9	1,9	2,1	2,7	2,5	5,1	2,0	5,4	2,3	4,1
Ville de St. John's (zones 1-2)	2,5	4,2	1,2	2,6	1,7	3,5	2,7	2,9	1,7	3,3
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	2,2	0,7	1,4	4,0	5,0	6,7	2,3	3,1
St. John's (RMR)	**2,5**	**4,2**	**1,3**	**2,4**	**1,7**	**3,6**	**3,2**	**3,7**	**1,8**	**3,3**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de St. John's

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12
Zone 1 - St. John's Est	5,3	2,5	6,3	4,5	5,9	3,2	6,5	6,1	5,7	3,8
Zone 2 - St. John's Ouest	6,5	5,9	5,3	5,3	5,6	5,0	9,1	3,8	6,1	4,8
Ville de St. John's (zones 1-2)	5,9	4,3	5,8	4,9	5,7	4,1	7,8	4,8	5,9	4,3
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	6,4	3,3	2,8	3,3	4,4	5,2	5,5	3,3
St. John's (RMR)	**6,3**	**4,2**	**5,8**	**4,8**	**5,4**	**4,0**	**7,0**	**4,8**	**5,8**	**4,2**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
St. John's (RMR)										
Avant 1940	5,6	**	2,2	2,4	1,4	1,8	2,8	0,0	2,1	1,9
1940 à 1959	**	**	**	**	1,0	2,8	0,0	0,0	1,2	2,6
1960 à 1974	3,5	8,4	0,5	3,1	0,7	3,2	0,0	4,2	1,2	4,3
1975 à 1989	0,0	0,6	0,7	1,6	1,2	3,0	3,2	3,2	1,1	2,3
1990 ou après	**	**	1,8	1,8	0,9	2,8	0,0	23,0	1,2	3,6
Tous les immeubles	1,9	4,2	1,2	2,1	1,1	3,0	2,1	3,0	1,3	2,8

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
St. John's (RMR)										
Avant 1940	640	**	665	755	768	825	876	934	737	807
1940 à 1959	**	**	715	718	775	788	793	797	745	758
1960 à 1974	607	623	723	740	744	773	664	717	704	727
1975 à 1989	561	594	651	684	768	781	836	850	719	742
1990 ou après	**	**	564	610	895	940	1 000	1 033	787	836
Tous les immeubles	583	611	666	709	771	798	819	854	725	758

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
St. John's (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	3,0	3,2	2,6	3,5	1,4	**	2,5	3,3
6 à 19 unités	11,1	8,7	0,0	2,7	0,6	1,2	0,0	3,0	0,5	2,3
20 à 49 unités	0,0	0,0	0,6	1,2	0,6	2,0	2,7	2,7	0,7	1,8
50 à 99 unités	2,1	5,5	0,0	4,3	1,6	5,2	5,8	3,8	1,7	5,1
100 unités et +	0,0	0,0	1,0	0,5	0,7	2,2	**	**	1,0	0,9
Tous les immeubles	1,9	4,2	1,2	2,1	1,1	3,0	2,1	3,0	1,3	2,8

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
St. John's (RMR)										
3 à 5 unités	480	539	613	691	725	771	859	885	666	730
6 à 19 unités	740	**	596	656	696	735	782	823	687	738
20 à 49 unités	597	616	666	696	776	806	811	862	755	786
50 à 99 unités	604	616	767	770	805	811	**	**	751	759
100 unités et +	592	624	699	727	810	840	**	**	735	763
Tous les immeubles	583	611	666	709	771	798	819	854	725	758

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de St. John's

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - St. John's Est	1,6	2,8	0,0	1,0	0,4	0,6	1,5	5,1	**	**
Zone 2 - St. John's Ouest	5,2	4,8	2,0	4,3	1,0	3,4	1,3	5,0	**	**
Ville de St. John's (zones 1-2)	2,5	3,3	0,6	2,0	0,7	1,8	1,4	5,0	0,8	1,0
Zone 3 - Reste de la RMR	2,7	3,4	0,0	3,7	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
St. John's (RMR)	**2,5**	**3,3**	**0,5**	**2,3**	**0,7**	**1,8**	**1,7**	**5,1**	**1,0**	**0,9**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de St. John's

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
St. John's (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**
400 à 499 $	**	**	0,0	0,0	**	**	**	a.l.e.	**	**
500 à 599 $	1,8	5,5	**	1,1	1,0	**	**	**	1,6	4,2
600 à 699 $	0,0	1,4	2,1	2,3	0,4	1,5	0,0	6,6	1,3	2,1
700 à 799 $	5,7	7,2	3,6	3,4	1,1	3,7	**	**	2,3	3,8
800 $ et +	**	**	0,0	4,2	1,9	3,3	1,2	2,1	1,6	3,3
Toutes les fourchettes	1,9	4,2	1,2	2,1	1,1	3,0	2,1	3,0	1,3	2,8

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2012

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
St. John's (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	592	733	819	1 007	1 162	954	1 084
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	**	732	562	684	625	696	591
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	538	**	718	**	670	860	647	762
Tous les types de logement	**	**	581	631	726	671	739	764	703	704

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2012

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.11	oct.12
St. John's (RMR)		
Logements individuels	1 512	1 491
Jumelés, logements en rangée et duplex	8 646	8 223
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**
Tous les types de logement	15 340	15 376

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2011 figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada, et celles d'octobre 2012, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada

Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64457_2012_A01